SECRETARIO :
EXPEDIENTE :
ESCRITO : 01
CUADERNO : Principal
SUMILLA : DEMANDA DE TERCERIA DE PROPIEDAD

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

PAOLA MANUELA ARAUJO AQUINO, identificado con DNI N° XXXXXXX, con domicilio real en XXXXXXX, Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Provincia y Departamento de Arequipa, señalando domicilio procesal en la Casilla Judicial N° XXXX de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, señalando casilla electrónica N° XXXX, ante Usted me presento y digo:

I. DE LOS DEMANDADOS Y SU DIRECCIÓN DOMICILIARIA

La presente demanda se deberá entender en contra de:

1.1 HECTOR NICOLAS VARGAS FARFAN y ROSA ELENA GUERRERO CUEVA, ambos con domicilio en XXXXXXXX, distrito de Paucarpata Arequipa.

1.2 FORJA ARQUITECTURA INGENIERIA Y CONSTRUCCION E.I.R.L, con domicilio en XXXXXXXX, distrito de Paucarpata Arequipa.

II. PETITORIO

Actuando por derecho propio, contando con capacidad y legitimidad para obrar y reclamando el derecho a una tutela jurisdiccional efectiva en forma acumulativa objetiva y originaria solicito:

2.1 Pretensión Principal, interpongo demanda de **Tercería de Propiedad** para que se disponga la suspensión del remate y cancelación de la garantía real (Hipoteca) que afecta el inmueble de nuestra propiedad signado como **Edificio Residencial Soleil, Urb. Killari I Mz. A lote vivienda comercio 2, Departamento nro. 301 tercer piso,** el estacionamiento N°4 del Edificio Residencial "Soleil", que se pretende ejecutaren el proceso civil expediente **n°00320-2019-0-0401-JR-CI-02 y expediente n°00321-2019-0-0401-JR-CI-09.**

2.2 **Segunda pretensión Principal,** solicito se reconozca mi derecho

de propiedad respecto del bien inmueble **Edificio Residencial Soleil, Urb. Killari I Mz. A lote vivienda comercio 2, Departamento nro. 301 tercer piso, el estacionamiento N°4, distrito de José Luis Bustamante y Rivero,** en mérito de contrato de compraventa con firma legalizada de fecha 30 de octubre del 2019, en oposición de los demandados.

2.3 **Como primera pretensión accesoria,** solicito el pago de costas y costos del proceso.

III. OPORTUNIDAD

Conforme lo señalado en el artículo 534 del CPC, *"La tercería de propiedad puede interponerse en cualquier momento antes que se inicie el remate del bien."* En el presente caso, la tercería de propiedad se interpone antes de que se dé el inicio del remate el bien de mi propiedad, puesto que:

a) En el proceso judicial expediente **n°00320-2019-0-0401-JR-CI-02,** se encuentra en el estado de elevación por haber sido declarado IMPROCEDENTE en primera Instancia.
b) En el proceso judicial expediente **n°00321-2019-0-0401-JR-CI-09,** se encuentra en el estado de retorno de la Instancia Superior y pendiente de resolver la intervención litisconsorcial del recurrente.

IV. FUNDAMENTOS DE HECHO

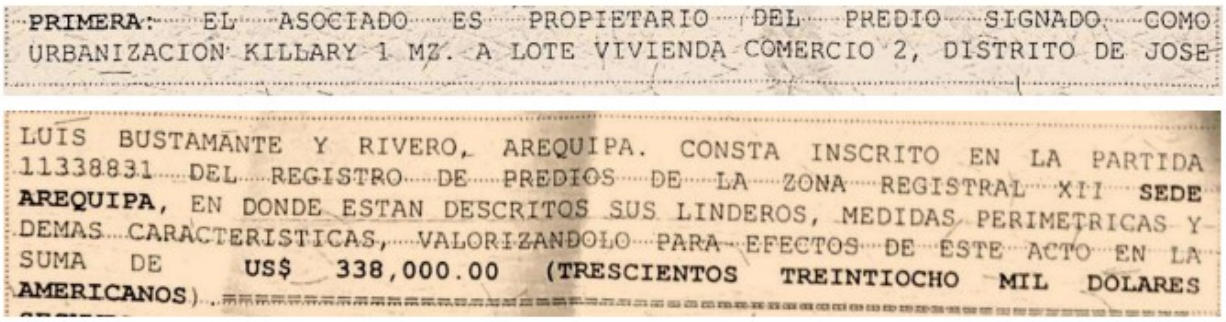
A continuación, procedemos a exponer nuestros argumentos de hecho, de manera cronológica, de tal forma que el despacho pueda acceder de forma clara a lo sucedido:

ANTECEDENTES DEL EDIFICIO SOLEIL

4.1 La Sociedad Conyugal conformada por los señores **Héctor Nicolás VARGAS FARFAN y Rosa Elena GUERRERO CUEVA,** en adelante **LOS EJECUTANTES,** eran propietarios del **terreno urbano denominado Urb. Killari I Mz. A, lote vivienda comercio 2, del distrito de José Luis Bustamante y Rivero** Arequipa, el cual se encuentra inscrito en la Partida Registral nro. 11338831 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa, en adelante **PARTIDA MATRIZ.**

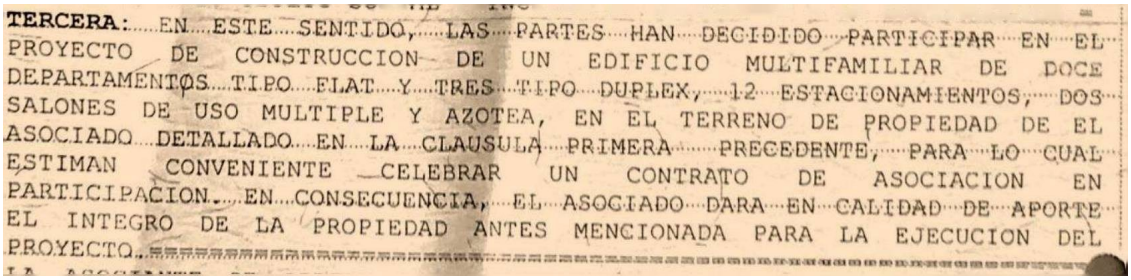
4.2 Con fecha **10 de octubre de 2016,** mediante escritura pública nro. 5654 ante notario de Arequipa Dr. Cesar Fernández Dávila Barreda, los **EJECUTANTES** celebraron un **Contrato de Asociación en Participación**[1] con la empresa **FORJA Arquitectura Ingeniería y Construcción representada por el Sr. Cesar Augusto Condori Flores,** en adelante **LA EJECUTADA.**

4.3 De este contrato se verifica en la cláusula PRIMERA:



PRIMERA: EL ASOCIADO ES PROPIETARIO DEL PREDIO SIGNADO COMO URBANIZACION KILLARY 1 MZ. A LOTE VIVIENDA COMERCIO 2, DISTRITO DE JOSE LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO, AREQUIPA. CONSTA INSCRITO EN LA PARTIDA 11338831 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA ZONA REGISTRAL XII **SEDE AREQUIPA**, EN DONDE ESTAN DESCRITOS SUS LINDEROS, MEDIDAS PERIMETRICAS Y DEMAS CARACTERISTICAS, VALORIZANDOLO PARA EFECTOS DE ESTE ACTO EN LA SUMA DE **US$ 338,000.00 (TRESCIENTOS TREINTIOCHO MIL DOLARES AMERICANOS)**.

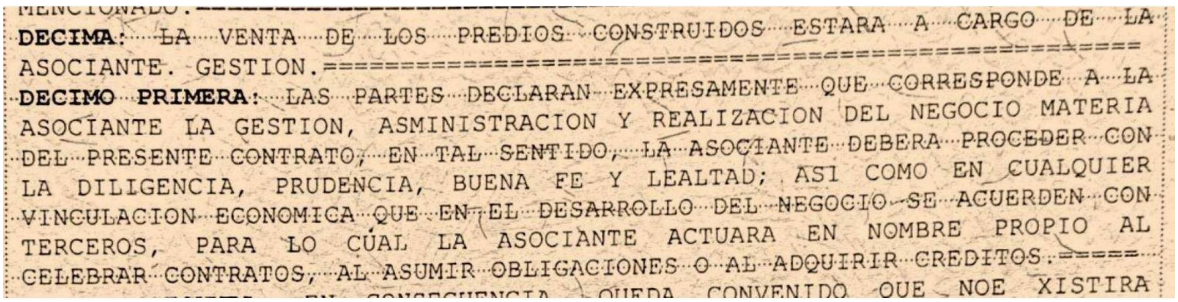
4.4 En dicho contrato se indica en la cláusula TERCERA el OBJETO DEL CONTRATO, que consistiría en el desarrollo de un proyecto inmobiliario, Edificio Multifamiliar, para lo cual, **EL EJECUTANTE entregó en calidad de APORTE para dicho contrato, la totalidad del bien inmueble terreno urbano denominado Urb. Killari I Mz. A, lote vivienda comercio 2, del distrito de José Luis Bustamante y Rivero,** Arequipa,



TERCERA: EN ESTE SENTIDO, LAS PARTES HAN DECIDIDO PARTICIPAR EN EL PROYECTO DE CONSTRUCCION DE UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR DE DOCE DEPARTAMENTOS TIPO FLAT Y TRES TIPO DUPLEX, 12 ESTACIONAMIENTOS, DOS SALONES DE USO MULTIPLE Y AZOTEA, EN EL TERRENO DE PROPIEDAD DE EL ASOCIADO DETALLADO EN LA CLAUSULA PRIMERA PRECEDENTE, PARA LO CUAL ESTIMAN CONVENIENTE CELEBRAR UN CONTRATO DE ASOCIACION EN PARTICIPACION. EN CONSECUENCIA, EL ASOCIADO DARA EN CALIDAD DE APORTE EL INTEGRO DE LA PROPIEDAD ANTES MENCIONADA PARA LA EJECUCION DEL PROYECTO.

4.5 En este sentido podemos afirmar que **AL HABER APORTADO LOS EJECUTANTES EL TERRENO AL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, EL MISMO SALIÓ DE SU ESFERA PATRIMONIAL, por lo que ya no era posible efectuar actos posteriores destinados a disponer, modificar o resolver esta situación jurídica.**

4.6 Asimismo, se estableció dentro de las condiciones del contrato, que las ventas estarían **a cargo de la ASOCIANTE, en el presente caso EJECUTADA,** es decir **FORJA Arquitectura Ingeniería y Construcción,** siendo que este actuaría en **"nombre propio al celebrar contratos"** así establece la cláusula DECIMO y DECIMO PRIMERA:



DECIMA: LA VENTA DE LOS PREDIOS CONSTRUIDOS ESTARA A CARGO DE LA ASOCIANTE. GESTION.

DECIMO PRIMERA: LAS PARTES DECLARAN EXPRESAMENTE QUE CORRESPONDE A LA ASOCIANTE LA GESTION, ASMINISTRACION Y REALIZACION DEL NEGOCIO MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO; EN TAL SENTIDO, LA ASOCIANTE DEBERA PROCEDER CON LA DILIGENCIA, PRUDENCIA, BUENA FE Y LEALTAD; ASI COMO EN CUALQUIER VINCULACION ECONOMICA QUE EN EL DESARROLLO DEL NEGOCIO SE ACUERDEN CON TERCEROS, PARA LO CÚAL LA ASOCIANTE ACTUARA EN NOMBRE PROPIO AL CELEBRAR CONTRATOS, AL ASUMIR OBLIGACIONES O AL ADQUIRIR CREDITOS.

4.7 Es en base de estos acuerdos que la **EJECUTADA** efectúa el

desarrollo del Proyecto EDIFICIO MULTIFAMILIAR 8OLEIL. Encargándose de la promoción y venta de los departamentos construidos a terceros, dentro de los cuales se encontraba la recurrente, como detallaremos a continuación.

DE LA COMPRA VENTA DEL DEPARTAMENTO N°301 Y ESTACIONAMIENTO

4.8 Con fecha 31 de octubre del 2016 el Sr. Miguel Luis Garces Andia adquirió el **Departamento nro. 301 tercer piso y estacionamiento 4 en el Edificio Residencial Soleil, ubicado en Urb. Killari I Mz. A lote vivienda comercio 2, distrito de José Luis Bustamante y Rivero,** el cual fue construido sobre el inmueble **terreno inscrito en la partida registral N°** 11338831 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa.

4.9 Con **fecha 30 de octubre de 2019 el Sr. Miguel Luis Garcés Andia dio en compra venta el departamento 301 y estacionamiento 4** a la recurrente.

4.10 Debemos, señalar al despacho que conforme la cláusula tercera del contrato de

fecha 30 de octubre del 2019, las partes establecieron un monto de la contraprestación en la suma de US$ 88,000.00, quedando pendiente un saldo sujeto a condición de subsanar las observaciones mencionadas en el Acta de entrega física del departamento, documento emitido por la ejecutada FORJA con fecha **17 de enero del 2018.** Observaciones que a la fecha no se encuentran subsanadas.

4.11 De acuerdo a la cláusula Sexta del contrato de fecha 30 de octubre de 2019, refiere que el Sr. Miguel Luis Garcés Andia (vendedor) se compromete a:

- Perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien una vez FORJA Arquitectura Ingeniería y Construcción E.I.R.L culmine el proceso de inscripción e independización del inmueble.
- Entregar a la formalización de la transferencia los documentos y títulos relativos a la propiedad, así como documentos de libre de gravamen.
- Realizar la evicción y saneamiento de ley.

4.12 Por estas razones, podemos decir que el Sr. Miguel Luis Garces Andia ha incumplido con sus obligaciones como vendedor, establecidas en el contrato, sin embargo, la recurrente ha pagado el precio de venta pactado en las oportunidades establecidas en dicho documento.

4.13 Respecto a la cláusula cuarta del contrato, el vendedor declara que el bien objeto del contrato se encuentra pendiente su inscripción e independización en el registro público de Arequipa, la misma que

se encuentra a cargo de FORJA Arquitectura Ingeniería y Construcción E.I.R.L empresa inmobiliaria encargada de la elaboración y ejecución el proyecto. Así mismo declara que no tiene ningún gravamen, medida judicial o extrajudicial que pueda limitar su libre disponibilidad por parte de la compradora.

DE LA MODIFICACION DEL CONTRATO DE ASOCIACION EN PARTICIPACION E INDEBIDA TRANSFERENCIA DEL PREDIO MATRIZ.

4.14 Los **EJECUTANTES Y LA EJECUTADA FORJA Arquitectura Ingeniería y Construcción** mediante escritura pública n°1657, celebrada ante notario de Arequipa, Dra. Elsa Holgado de Carpió, de fecha **14 de marzo de 2018** suscribieron una "modificación al contrato" y pactaron en la misma escritura pública **un contrato de compra y venta** en donde en la Cláusula Séptima refiere que los **Sres. Héctor Nicolás VARGAS FARFAN y Rosa Elena GUERRERO CUEVA** son PROPIETARIOS EXCLUSIVOS DEL BIEN ubicado en la Urbanización Killari 1 Mz A Lote Vivienda Comercio 2, Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Arequipa, el cual consta inscrito en la Partida 11338831 del Registro de Predios de la Zona Registral XII Sede Arequipa, procediendo a concretar la venta del bien.

4.15 Así mismo, en la cláusula décimo séptima, se establece como pacto adicional poner como garantía real en respaldo del pago establecido en el contrato de asociación en participación una HIPOTECA por parte de la EJECUTADA en favor de LOS EJECUTANTES por la suma de US$ 593,000.00.

4.16 Sobre este punto **es evidente la mala fe que tuvieron tanto los EJECUTANTES como la EJECUTADA al suscribir dicho contrato de compraventa,** ya que es falaz indicar en este contrato que LOS EJECUTANTES eran propietarios exclusivos del bien antes descrito, ya que **ambas partes en mérito del contrato de ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN tenían conocimiento de que los departamentos construidos dentro del edificio SOLEIL estaban vendidos.** Pues como lo mencione anteriormente, el Sr. Miguel Luis Garces Andia habría celebrado con fecha 31 de octubre del 2016 un contrato **privado de compra venta** con firma legalizada con la **Empresa FORJA Arquitectura Ingeniería y Construcción,** representada por el Sr. Cesar Augusto Condori Flores, **en la que se da en venta real y enajenación perpetua el Departamento 301 ubicado en el tercer nivel y el estacionamiento N°4 del Edificio Residencial "Soleil", del cual yo resulte perjudicada al adquirir dicho departamento tiempo después mediante contrato de compra venta con fecha 30 de octubre del 2019.**

4.17 Es preciso señalar que, mediante Escritura Pública N° 886 celebrada ante Notario de Arequipa Dr. Ronny Llerena Oviedo, de

fecha **05 de junio de 2018,** LOS EJECUTANTES y el EJECUTADO celebran una aclaratoria de compra venta de fecha 14 de marzo de 2018, en la segunda clausula las partes convienen en **PRECISAR** que el inmueble sobre el cual recae la constitución de HIPOTECA es el ubicado en el Urbanización Killari I Mz. A Lote Vivienda Comercio 2, distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Arequipa.

4.18 Como se puede evidenciar, la **Empresa FORJA Arquitectura Ingeniería y Construcción** dio en HIPOTECA el bien inmueble en cuestión que se le fue adjudicado de manera ilegal a favor de los Sres. **Héctor Nicolás VARGAS FARFAN y Rosa Elena GUERRERO CUEVA** perjudicándome como propietaria.

4.19 Es importante destacar que estas "MODIFICACIONES DE CONTRATO" así como la Hipoteca constituida a favor de los ejecutantes **RECIEN FUE INSCRITA CON FECHA 27 DE DICIEMBRE DE 2018** en la **Partida registral N° 11338831 del Registro de Predios de** la Oficina Registral de los Registros Públicos Zona Registral N° Xll-Sede Arequipa.

4.20 Finalmente Sr. Juez, nótese que tanto la compra venta de **fecha 14 de marzo de 2018** como la hipoteca de fecha **05 de junio de 2018** fueron registrados ante SUNARP en la misma fecha, es decir el día **27 de diciembre de 2018,** siendo imposible darse cuenta del mal accionar de la **Empresa FORJA Arquitectura Ingeniería y Construcción y de los Sres. Héctor Nicolás VARGAS FARFAN y Rosa Elena GUERRERO CUEVA,** pues pasaron por encima del derecho al propietario.

DE LOS PROCESOS DE EJECUCION

4.21 Es así que, recién en el año 2021 hemos tomado conocimiento de manera circunstancial de que, dada la mala situación legal en la que se encontraban **FORJA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION EIRL,** los señores **Sres. Héctor Nicolás VARGAS FARFAN y Rosa Elena GUERRERO CUEVA, habrían iniciado DOS PROCESOS DE EJECUCIÓN DE GARANTÍA a nivel judicial,** con los siguientes datos:

A) Expediente 00320-2019-0-0401-JR-CI-02

Juzgado: Segundo Juzgado Civil de Arequipa.

Materia: Ejecución de Garantía Hipotecaria.

Partes del proceso: Héctor Nicolás VARGAS FARFAN y Señora, como EJECTUTANTES demandan la ejecución de garantías HIPOTECARIA a la empresa Constructora FORJA Arquitectura Ingeniería y Construcción EIRL como EJECUTADA, a fin de que cumpla con pagarle la suma de US$ 338.000 dólares americanos.

Estado: Siendo el estado del proceso se tiene que con fecha 05 de mayo de 2021 se eleva el expediente con OF. N243-2021/MNLLS a

razón de haberse concedido apelación con efecto suspensivo a favor del demandante Héctor Nicolás VARGAS FARFAN, respecto del auto que declara IMPROCEDENTE la demanda.

B) Expediente 00321 -2019-0-0401 -JR-CI-09

Juzgado: Noveno Juzgado Civil de Arequipa

Materia: De igual forma el Sr. Héctor Nicolás VARGAS FARFAN demanda la ejecución de garantías a la Constructora FORJA Arquitectura Ingeniería y Construcción EIRL, a fin de que cumpla con pagarle la suma de US$ 125 000.00 dólares americanos.
Siendo el estado del proceso se tiene que con fecha 22 de diciembre de 2020 se emite la Resolución 10 en la que se dispone llevar adelante la ejecución, haciéndose efectivo el apercibimiento contenido en el mandato ejecutivo y se ordena el remate del bien otorgado en garantía, ubicado en Mz A, Lote Vivienda Comercio 2, Urb. Killari 1, Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, el cual se encuentra inscrito en la Partida Registral N°11338831,
En segunda instancia confirmaron lo resuelto en primera instancia y resolvieron llevar adelante la ejecución, haciendo efectivo el apercibimiento, ordenándose el remate del bien en mención hasta que se cumpla con pagar el monto solicitado.

4.22 Es importante señalar que dentro de **AMBOS PROCESOS DE EJECUCIÓN DE GARANTIAS, tanto LOS EJECUTANTES como el EJECUTADO** han obviado señalar que existían ocupantes sobre el predio materia de ejecución, **ocultando este hecho al Juzgado en clara contravención a lo señalado en el artículo 720°, último párrafo del Código Procesal Civil.** Pues a la fecha de interposición de las demandas, **el proyecto inmobiliario EDIFICIO SOLEIL ya se encontraba ejecutado en su totalidad,** es más se encuentra ya entregado y ocupado por diferentes propietarios, dentro de los cuales se encuentran los recurrentes.

DEL FUNDAMENTO DE HECHO DE LA TERCERIA

4.23 Como ya fue indicado, con fecha 31 de octubre del 2016 el Sr. Miguel Luis Garces Andia adquirió el **Departamento nro. 301 tercer piso y estacionamiento en el Edificio Residencial Soleil, ubicado en Urb. Killari I Mz. A lote vivienda comercio 2, distrito de José Luis Bustamante y Rivero,** el cual fue construido sobre el inmueble terreno inscrito en la partida registral N° 11338831 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa.

4.24 Con fecha 30 de octubre de 2019 el Sr. Miguel Luis Garces Andia dio en compra venta el departamento 301 y estacionamiento 4 a la recurrente.

4.25 Con fecha posterior a la adquisición del Sr. Miguel Luis Garces

Andia, es decir en el año 2018, sin nuestra aprobación o consentimiento, las partes integrantes del contrato de Asociación en Participación (EJECUTANTES y EJECUTADA) celebran una modificación de dicho contrato mediante el cual hacen disposición ilegítima del terreno sobre el cual se encontraba ya construido el EDIFICIO SOLEIL.

4.26 Este supuesto encuadra en la figura de tercería de propiedad, pues atreves de un documento de fecha cierta, se está demostrando la adquisición de un bien el cual posteriormente es indebidamente transferido por los demandados con una constitución de Garantía real, resaltando la mala fe de los demandados pues conocían plenamente la existencia de estos actos anteriores.

Por estos argumentos solicitamos se proceda a declarar FUNDADA en todos los extremos la demanda de TERCERIA DE PROPIEDAD interpuesta.

V. FUNDAMENTOS DE DERECHO

- Artículo 2º numeral 16, de la Constitución Política del Estado, que consagra el derecho a la Propiedad.
- Artículo 923 del Código Civil que señala al derecho de propiedad como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, dispones y **reivindicar un bien.** Asimismo, señala que debe ejercitarse en armonía con el interés social **y dentro de los límites de la ley.**
- Artículo 1099° del Código Civil, que establece como requisito de validez de la hipoteca, que quien realice la afectación sea el propietario o quien esté autorizado para esto.
- Artículo 440° y siguientes de la Ley General de Sociedades que regula a los Contratos de Asociación en Participación.
- Artículo 533 del Código Procesal Civil (CPC) que indica *"La tercería se entiende con el demandante y el demandado, y sólo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados judicialmente por medida cautelar o para la ejecución; o en el derecho preferente a ser pagado con el precio de tales bienes."* En el presente caso, acredito que somos propietarios de parte del bien inmueble dado en hipoteca y actualmente en proceso de e Ejecución.

VI. VÍA PROCEDIMENTAL

El artículo 486, inciso 5 del CPC establece que *"Se tramitan en proceso abreviado los siguientes asuntos contenciosos: (...) 5.- Tercería.",* razón por la cual el presente proceso se tramita en la vía del **proceso abreviado.**

Asimismo, resulta competente su despacho conforme lo señalado en el **artículo 24° inciso 1. Del Código Procesal Civil.**

VII. MONTO DEL PETITORIO

Debido a la naturaleza de la pretensión, ésta NO E8 CUANTIFICABLE EN DINERO.

VIII. REQUISITO ESPECIAL DE ADMISIBILIDAD DE LA DEMANDA

El Artículo 535 del CPC establece que *"La demanda de tercería no será admitida si no reúne los requisitos del Artículo 424 y, además, **si el demandante no prueba su derecho con documento público o privado de fecha cierta,** en su defecto, si no da garantía suficiente a criterio del Juez para responder por los daños y perjuicios que la tercería pudiera irrogar."*

En ese sentido, basamos nuestro derecho en el **contrato privado de compraventa con firma legalizada de fecha 30 de octubre del 2019, como documento de fecha cierta que acredita nuestro derecho.**

VIII. MEDIOS PROBATORIOS

9.1 Escritura Pública Nro. 5654, celebrada ante notario de Arequipa Dr. Cesar Fernández Dávila Barreda, de fecha 10 de octubre de 2016 en donde consta el **Contrato de Asociación en Participación** celebrado entre **FORJA INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN E.I.R.L.** en calidad de Asociante; y la sociedad conyugal conformada por **HÉCTOR NICOLÁS VARGAS FARFAN** y **ROSA ELENA GUERRERO CUEVA** en calidad de Asociados, con lo que se acredita:

a) Los compromisos originales entre las partes para llevar a cabo, y de manera conjunta el proyecto de Edificio Multifamiliar sobre el inmueble signado como **Urb. Killari I Mz. A, lote vivienda comercio 2, del distrito de José Luis Bustamante y Rivero** Arequipa, el cual se encuentra inscrito en la Partida Registral nro. 11338831 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa

b) El compromiso de los Propietarios de aporte del Terreno de su propiedad **Urb. Killari I Mz. A, lote vivienda comercio 2, del distrito de José Luis Bustamante y Rivero** Arequipa, el cual se encuentra inscrito en la Partida Registral nro. 11338831 del Registro

de Propiedad Inmueble de Arequipa. Así como demás compromisos señalados en nuestros argumentos de hecho.

9.2 Contrato privado con firma legalizada de fecha **04 de noviembre de 2016,** celebrado entre los recurrentes y la **empresa FORJA ARQUITECTURA INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN EIRL,** representada por el Sr. Cesar Augusto Condori Flores, con el fin de acreditar **la compraventa y enajenación perpetua en favor de los recurrentes del Departamento 301 ubicado en el tercer nivel, estacionamiento y cochera del Edificio Residencial "Soleil".**

9.3 Acta de Inspección Notarial de fecha 20 de marzo de 2021, efectuada por Notario de Arequipa Dra. María Emilia Ladrón de Guevara, con el fin de acreditar la existencia del Edificio Multifamiliar: **Edificio Residencial "Soleil",** construido sobre el terreno ubicado en **Urb. Killari I Mz. A, lote vivienda comercio 2, del distrito de José Luis Bustamante y Rivero** Arequipa, así como acreditar la existencia **del Departamento 301 ubicado en el cuarto nivel, el estacionamiento y tendedero del Edificio Residencial "Soleil".**

9.4 Escritura pública n°1657, celebrada ante notario de Arequipa, Dra. Elsa Holgado de Carpió, de fecha **14 de marzo de 2018,** con el fin de acreditar que **con fecha posterior a la venta efectuada a favor del Sr. Miguel Luis Garces Andia,** los **EJECUTANTES Sres. Héctor Nicolás VARGAS FARFAN y Rosa Elena GUERRERO CUEVA** y la **EJECUTADA FORJA Arquitectura Ingeniería y Construcción,** suscribieron una "modificación al contrato" y pactaron en la misma escritura pública **un contrato de compra y venta** en donde en la Cláusula Séptima refiere de manera ILEGITIMA que los **Sres. Héctor Nicolás VARGAS FARFAN y Rosa Elena GUERRERO CUEVA** son PROPIETARIOS EXCLUSIVOS DEL BIEN ubicado en la Urbanización Killari 1 Mz A Lote Vivienda Comercio 2, Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Arequipa, el cual consta inscrito en la Partida 11338831 del Registro de Predios de la Zona Registral XII Sede Arequipa, **pese a que LOS EJECUTANTES y EL EJECUTADO tenían pleno conocimiento de las ventas efectuadas en mérito al Contrato de Asociación en Participación.**

9.5 Escritura Pública N° 886 celebrada ante Notario de Arequipa Dr. Ronny Llerena Oviedo, de fecha **05 de junio de 2018,** entre LOS EJECUTANTES y el EJECUTADO, en el que consta la aclaratoria de compra venta de fecha 14 de marzo de 2018, con el fin de acreditar que se dio en garantía el inmueble ubicado en el Urbanización Killari I Mz. A Lote Vivienda Comercio 2, distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Arequipa consta inscrito en la Partida 11338831 del Registro de Predios de la Zona Registral XII Sede Arequipa, pese tener pleno conocimiento que los ejecutantes YA NO ERAN PROPIETARIOS debido de las ventas ya efectuadas en mérito al contrato de Asociación en

Participación.

9.6 Partida registral N° 11338831 del Registro de Predios de la Zona Registral XII Sede Arequipa, que corresponde al inmueble ubicado en el Urbanización Killari I Mz. A Lote Vivienda Comercio 2, distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Arequipa, con el fin de acreditar que el bien inscrito en esta partida registral es el mismo bien otorgado por LOS EJECUTANTES al Proyecto de construcción del Condominio Multifamiliar SOLEIL, en mérito del Contrato de Asociación en Participación.

Asimismo, acredita que recién con fecha **27 de diciembre de 2018,** luego de más de dos años después de haber vendido los departamentos del Edificio Soleil, se dio la inscripción registral de los actos celebrados entre la **Empresa FORJA Arquitectura Ingeniería y Construcción y de los Sres. Héctor Nicolás VARGAS FARFAN y Rosa Elena GUERRERO CUEVA,** pese tener pleno conocimiento de que existían transferencias de propiedad **EFECTUADAS CON ANTICIPACIÓN.**

9.7 Reporte del Sistema CEJ - Consulta de expedientes judiciales, sobre el **Expediente 00320- 2019-0-0401 -JR-CI-02,** con el fin de acreditar su existencia e identidad de las partes.

9.8 Informe que solicitar su despacho al Segundo Juzgado Civil de Arequipa respecto del estado del **Expediente 00320-2019-0-0401-JR-CI-02, que sobre Ejecución de Garantías sigue** Héctor Nicolás VARGAS FARFAN y Señora, como EJECTUTANTES, en contra de empresa Constructora FORJA Arquitectura Ingeniería y Construcción EIRL como EJECUTADA, a fin de acreditar que el bien materia de ejecución es el inmueble signado como Urbanización Killari

I Mz. A Lote Vivienda Comercio 2, distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Arequipa. Así como informar que NUNCA SE NOTIFICÓ A LOS TERCEROS OCUPANTES.

9.9 Reporte del Sistema CEJ - Consulta de expedientes judiciales sobre el del **Expediente 00321 -2019-0-0401 -JR-CI-09,** con el fin de acreditar su existencia e identidad de las partes.

9.10 Informe que solicitara su despacho al Noveno Juzgado Civil de Arequipa respecto del estado del **Expediente 00321-2019-0-0401-JR-CI-09, que sobre Ejecución de Garantías sigue** Héctor Nicolás VARGAS FARFAN y Señora, como EJECTUTANTES, en contra de empresa Constructora FORJA Arquitectura Ingeniería y Construcción EIRL como EJECUTADA, a fin de acreditar que el bien materia de ejecución es el inmueble signado como Urbanización Killari I Mz. A Lote Vivienda Comercio 2, distrito de José Luis Bustamante y Rivero, Arequipa. Así como informar que NUNCA SE NOTIFICÓ A LOS TERCEROS OCUPANTES.

IX.ANEXOS

1-A DNI de la recurrente.

1-B Copia literal de Título archivado Nro. 2927787 del año 2017, que contiene copia certificada de la a) Escritura Pública N° 5654 de Asociación en Participación de fecha 10 de octubre de 2016; b) la Escritura Pública N° 1657 de Compraventa de fecha 14 de marzo de 2018; y, c) la Escritura Pública N° 886 Aclaratoria de Compraventa de fecha 05 de junio de 2018.

1-C Copia Certificada del Contrato privado de compraventa de fecha **28 de octubre de 2017,** celebrado entre el Sr. Miguel Luis Garcés Andia y la **Empresa FORJA Arquitectura Ingeniería y Construcción.**

1-D Acta de entrega física de departamento de fecha 17 de enero del 2018 otorgada por la **Empresa FORJA Arquitectura Ingeniería y Construcción.**

1-E Copia certificada del Contrato de compraventa de fecha 30 de octubre del 2019, celebrado entre el Sr. Miguel Luis Garcés Andia y la recurrente.

1-F Acta de Inspección Notarial de fecha 20 de marzo de 2021, efectuada por Notario de Arequipa Dra. María Emilia Ladrón de Guevara.

1-G Certificado Literal de la partida registral Partida registral N° 11338831 del Registro de Predios de la Zona Registral XII Sede Arequipa.

1-H Reporte del Sistema CEJ - Consulta de expedientes judiciales, sobre el **Expediente 00320- 2019-0-0401 -JR-CI-02,** con el fin de acreditar su existencia e identidad de las partes.

1-1 Reporte del Sistema CEJ - Consulta de expedientes judiciales sobre el del **Expediente 00321- 2019-0-0401 -JR-CI-09.**

1-J Arancel por ofrecimiento de pruebas.

POR LO EXPUESTO:

A UD. pido admitir a trámite la presente demanda.

PRIMER OTROSI:

Que para efectos del presente proceso nombramos como nuestros abogados defensores a los Abogados XXXXXXXX con C.A.A XXX y XXXXXXXX con C.A.A XXXX, quienes conocen los alcances de la representación conforme lo establecido por el artículo 80° del CPC.

SEGUNDO OTROSI:

Conforme lo establecido en el 536 del Código Procesal Civil, **SOLICITO que, una vez admitida a trámite la demanda CUMPLA CON NOTIFICAR a los Juzgados en los cuales se viene tramitando los procesos de Ejecución de Garantías:**

1) **Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de**

Arequipa, en el que se tramita Expediente 00320-2019-0-0401-JR-CI-02, que sobre Ejecución de Garantías.

2) **Noveno Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa,** en el que se tramita el **Expediente 00321-2019-0-0401-JR-CI-09, que sobre Ejecución de Garantías.**

A fin de que se disponga la SUSPENSIÓN DEL PROCESO de EJECUCIÓN DE GARANTÍAS tramitados en sus respectivos despachos.

TERCER OTROSI:

Por servir a nuestro derecho solicitamos que, una vez admitida a trámite nuestra demanda, se proceda a expedir copias simples de lo actuado a nuestro costo, con el fin de interponer nuestra Medida Cautelar.

Arequipa,